

Rödermark – Ober-Roden

# Großzügig geschnittenes Familienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24004030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 261 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24004030
Surface habitable	ca. 197,84 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	719.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.03.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: 06103 - 48 62 90**

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Une première impression

Diese großzügig geschnittene Doppelhaushälfte in bester Lage von Ober-Roden erstreckt sich über drei Etagen und bietet Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Wohnqualität. Mit insgesamt vier Schlafzimmern, zwei Bädern und einem Gäste-WC ist ausreichend Platz für die ganze Familie vorhanden. Der Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit und Gemütlichkeit. Ein Kamin lädt zum Entspannen ein und sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus hat man direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten, der zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Ein Balkon im ersten Obergeschoss bietet einen weiteren Rückzugsort im Grünen. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie nach Herzenslust kochen und die gemeinsamen Mahlzeiten mit Ihren Lieben genießen. Sowohl das erste als auch das zweite Obergeschoss bestehen durch einen großzügigen Grundriss und verfügen jeweils über zwei Schlafzimmer und ein Bad. Das Untergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzfläche, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten können. Ob als Hobbyraum, Büro oder Fitnessbereich - hier haben Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein rundum gelungenes Wohnkonzept in attraktiver Lage von Rödermark Ober-Roden und befindet sich in einem sofort einzugsbereiten Zustand.

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Einbauküche mit Markengeräten
- Einbauschränke und Garderobe im Flur
- Gäste-WC
- Kamin
- Balkon
- Gartenhütte
- Schuppen
- Carport und ein Außenstellplatz
- Zisterne

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Tout sur l'emplacement

Rödermark liegt in unmittelbarer Nähe zu den Städten Frankfurt, Offenbach, Darmstadt, Wiesbaden und Mainz und bietet dennoch die Ruhe und die Geborgenheit einer mittelgroßen Stadt, die etwa 28.000 Einwohner hat. Drei Grundschulen, eine integrierte Gesamtschule mit einem gymnasialen Zweig, eine gute Ärzte- und Einkaufsstruktur, Museen und viele Restaurants sorgen für eine gute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Gartencenter, Baumärkte und SB-Warenhäuser sind nur wenige Minuten entfernt. In 20 Autominuten ist man in Frankfurt-City oder am Frankfurter Flughafen. Nach Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Dieburg gibt es gute Bus- (OF-45, OF46, OF95, 674, 679, 684) oder S-Bahnverbindungen (S 1). Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24004030 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)